राजस्थान उच्च न्यायालय, जोधपुर

-:: निर्णय ::-

मु.दुर्गा व अन्य : बनाम : रणवीर सिंह वगै.

एकल पीठ सिविल प्रथम अपील संख्या: **201/1998**

अन्तर्गत धारा 96 व्यवहार प्रक्रिया संहिता

* * * * *

निर्णय दिनांक : **15** फरवरी, **2006**

Reportable

-: उपस्थित :-

माननीय न्यायाधिपति श्री कृष्णकुमार आचार्य

अपीलाण्ट्स के अधिवक्ता श्री एस.एल.जैन,
रेस्पोंडेण्ट्स के अधिवक्ता श्री इन्द्रराज चौधरी।

न्यायालय द्वारा :

यह अपील अपर जिला न्यायाधीश, नोहर द्वारा पारित निर्णय व डिक्री दिनांक 4.7.1998 की नाराजगी में प्रस्तुत की गई है। अपील पेश होने पर एडमिट की गई व रेस्पोंडेण्ट्स को समन जारी किए गए और अधीनस्थ न्यायालय का रेकर्ड तलब किया गया। रेस्पोंडेण्ट्स की ओर से अभिभाषक उपस्थित आए। रेस्पोंडेण्ट संख्या 5 की मृत्यु हो जाने से दिनांक 25.2.03 को उसके विरूद्ध अपील उपशमित (abate) की जा चुकी है एवं उसके कायम मुकाम रेकर्ड पर नहीं लिए गए।

तथ्य प्रकरण के संक्षेप में इस प्रकार रहे कि एक वाद वादी रणवीर

सिंह द्वारा रामसिंह के कायम मुकाम लिक्ष्मा, सुरजी, निम्मा, आचुकी, टोना, दुर्गा, किरण और पप्पूड़ी के विरूद्ध प्रस्तुत किया था। पप्पूड़ी की दौराने दावा मृत्यु हो जाने से उसके कायम मुकाम रेकर्ड पर लिए गए। यह वाद विक्रय अनुबन्ध दिनांक 9.9.1983 व 18.7.1986 की विनिर्दिष्ट अनुपालना का था। तथ्य वाद इस प्रकार हैं कि प्रतिवादी संख्या 1 के पति व शेष प्रतिवादीगण के पिता रामसिंह, निवासी गन्धेली की चक नम्बर गन्धेली बारानी के मुरब्बा नम्बर 115/1 में किला नम्बर 1 ता 15 व 20/16 बीघा कुल 31 बीघा कृषि भूमि थी जो रामसिंह की मृत्यु के बाद प्रतिवादीगण के उत्तराधिकार में मिल चुकी है और प्रतिवादीगण उक्त कृषि भूमि के खातेदार व काश्तकार हैं। रामसिंह ने 9.9.1983 को उक्त 31 बीघा कृषि भूमि वादी को 3100/- रूपए प्रति बीघा की दर से विक्रय करने का अनुबन्ध किया और कुल विक्रय मूल्य 96,100/- रूपए में से 60,000/- रूपए उसी दिन बतौर साई के नगद प्राप्त कर लिए और अनुबन्ध की आंशिक पालना में भूमि का वास्तविक कब्जा वादी को सौंप दिया तथा भूमि का पट्टा व विक्रय स्वीकृति प्राप्त होने के पश्चात् वादग्रस्त भूमि का विक्रय पत्र वादी के पक्ष में रजिस्टर्ड कराने का करार किया तथा शेष विक्रय मूल्य 31,600/- रूपए विक्रय पत्र के पंजीयन के वक्त प्राप्त करना तय किया और इसका एक इकरारनामा भी दिनांक 9.9.1983 को रामसिंह ने निष्पादित करके वादी को सौंप दिया। वादी ने 60,000/- रूपए अनुबन्ध के दिन ही रामसिंह को अदा कर दिए थे। अनुबन्ध की शेष शर्तो पर वादग्रस्त भूमि का बेचान अपने पक्ष में रजिस्टर्ड करवाने को वादी सदैव तत्पर एवं इच्छुक था एवं अभी भी है और आईन्दा भी रहेगा। परन्तु रामसिंह के जीवनकाल में भूमि की

विक्रय स्वीकृति प्राप्त नहीं की जा सकी इसलिए भूमि का बेयनामा रजिस्टर्ड नहीं हुआ। उपरोक्त अनुबन्ध के 18 माह बाद रामसिंह की मृत्यु हो गई और वादग्रस्त कृषि भूमि प्रतिवादीगण को संयुक्त रूप से उत्तराधिकार में मिली। प्रतिवादीगण ने 18.7.1986 को उपरोक्त अनुबन्ध दिनांक 9.9.1983 की पुष्टि करते हुए अनुबन्ध का नवीकरण किया और उसी दिन वादी से प्रतिवादी संख्या 1 ने दो हजार रूपए प्राप्त किए और वादी के पक्ष में प्रतिवादी संख्या 1 से 3 ने स्वयं व शेष प्रतिवादीगण की ओर से प्रतिवादी संख्या 1 ने नया इकरार नामा निष्पादित किया। यह इकरार नामा दिनांक 18.7.1986 को उपरोक्त भूमि के सम्बन्ध में ही किया गया। विक्रय मूल्य 3100/- रूपए प्रति बीघा की दर से 96,100/- रूपए रखी गई। 60,000/- रूपए पूर्व में ही प्राप्त हो चुके हैं और 2,000/- रूपए और प्राप्त किए। कुछ 62,000/- रूपए भूमि का बेयनामा रजिस्टर्ड कराने की तारीख पर प्राप्त हो गए थे और 34,100/- रूपए बेयनामा रजिस्टर्ड कराने के समय देना तय हुआ। भूमि का कब्जा दिनांक 9.9.1983 को सौंप दिया गया, तय हुआ। वादी अपनी शर्ते सदैव पूर्ण करने को तत्पर था, मगर रामसिंह ने अपने जीवनकाल में विक्रय स्वीकृति प्राप्त नहीं की,अत: वह बेयनामा रजिस्टर्ड नहीं करा सका। प्रतिवादीगण को वादी ने 2,000/- रूपए विक्रय मूल्य पेटे और अदा किए और शेष विक्रय मूल्य 34,100/- रूपए अदा करके बेयनामा रजिस्टर्ड करवाने के लिए सदैव तत्पर व इच्छुक रहा है। मगर प्रतिवादीगण वादग्रस्त कृषि भूमि का बेयनामा करवाने से गुरेज करते रहे। अत: वादी अनुबन्ध की विनिर्दिष्ट अनुपालना की डिक्री पाने का अधिकारी है। प्रतिवादी सं.1 वादग्रस्त भूमि पर कब्जा करने के प्रयत्नशील है और उसके

रिश्तेदार वादी के पास कब्जा छुड़ाने के लिए आए। वादी ने कब्जा छोड़ने से इनकार किया। इस प्रकार इकरार नामे की विनिर्दिष्ट पालना का यह वाद प्रस्तुत किया और डिक्री चाही गई। वादी से शेष विक्रय मूल्य 34,100/- रूपए प्राप्त करके उसके पक्ष में बेयनामा रजिस्टर्ड करावे। यदि प्रतिवादीगण बेयनामा रजिस्टर्ड न करवाये तो न्यायालय की ओर से यह रजिस्ट्री करवाई जाए। यह भी निषेधाज्ञा चाही गई कि वादी के कब्जा में प्रतिवादीगण कोई हस्तक्षेप नहीं करे। यदि किन्हीं आधारों पर अनुबन्ध की विनिर्दिष्ट पालना नहीं कराई जा सके तो विकल्प में यह भी जाहिर किया कि प्रतिवादीगण से कुल 91,100/- रूपए अदा सुदा साई के एवं हर्जाने के रूप में दिलाए जावें।

उपरोक्त वाद का जवाब प्रतिवादीगण की ओर से प्रस्तुत हुआ। रामसिंह की भूमि होना स्वीकार किया। प्रतिवादीगण के अलावा दो पुत्रियां किरण व पुष्पा को भी यह प्राप्त हुई है। 9.9.1983 को 3100/- रूपए प्रति बीघा की दर से कोई अनुबन्ध स्व० रामसिंह ने किया हो, इस बात से इनकारी की। रामसिंह को अपनी लड़कियों की शादी करनी थी जिसके लिए उन्हें रूपयो की आवश्यकता थी, अत: 12 बीघा 6 बिस्वा भूमि वादी के तथाकथित मुखत्यार आम मनीराम के रहन रखकर 20,000/- रूपए कर्ज लिए थे। इन रूपयों पर वादी ब्याज नहीं लेगा और रामसिंह का कोई हिस्सा पैदावार में नहीं होगा, इसी घरू रहन बाबत वादी ने रामसिंह को तहसील नोहर में ले जाकर एक इकरार नामा अपने हक में तहरीर करवाया था जो रामसिंह ने प्रतिवादी संख्या 1 को बताया था। वाद करने पर यह मालूम पड़ा कि वादी का मुखत्यार आम, जो वादी का रिश्तेदार है, बदनीयती

से अपने पद का फायदा उठाकर बदयान्ति कर यह अनुबन्ध फर्जी तैयार किया गया है। किसी प्रकार की कोई रकम अदा नहीं की गई। रामसिंह से कोई रकम प्राप्त नहीं की गई, न बेयनामे का करार ही तहरीर व तकमील किया गया। रामसिंह का देहान्त हो चुका है और किरण व पुष्पा भी उसकी बराबर हिस्सेदार है। मगर दिनांक 18.7.1986 को कोई भी नवीकरण करार का नहीं किया गया। मुखत्यार आम मनीराम का प्रतिवादीगण के जिम्मे कर्जा था जो प्रतिवादी संख्या 1 से 3 ने तकाजा किया, लेकिन अदायगी के साधन नहीं होने से मनीराम द्वारा मयाद जाने का बहाना बनाया गया और दुबारा लिखा पढ़ी करने का तकरार किया। प्रतिवादीगण के पास कोई चारा नहीं होने से मुखत्यार आम के कथनानुसार उक्त लिखत लिखाई है और अंगूठा लगाया गया। प्रतिवादी संख्या 1 से 3 को कोई लिखत पढ़कर नहीं सुनाई और साजिश करके अंगूठा करवा लिया। प्रतिवादी संख्या 2 व 4 तथा 5 व 6 नाबालिग थी। तथाकथित इकरार नामा कतई अवैध व शून्य है। नीमा उस समय नाबालिग थी, उसकी ओर से निष्पादन कानून अनुसार नहीं माना जा सकता। इस प्रकार नाबालिग उक्त इकरारनामा को जरिए हाजा चैलेज करती है और उससे इनकार है। प्रतिवादी सं.1 को नाबालिगान को उक्त संविदा से आबद्ध करने का कोई अधिकार नहीं है। धारा 8 हिन्दु अप्राप्तवयता और संरक्षकता अधिनियम के तहत भी उक्त इकरार नामा प्रतिवादी सं. 2 व 4 ता 6 की प्रेरणा पर शून्यकरणीय है। कोई भी दो हजार रूपए वादी से नहीं लिए गए न कोई इकरार नामा ही लिखा गया। प्रतिवादीगण वादी को नहीं जानते हैं न कभी उसे देखा ही है। महज षड्यंत्र करके धोखे से यह इकरार नामा लिखा गया

है। दावा मयाद में नहीं होना भी बताया और दावा खारिज करने की इस्तदुआ की। यह भी विशेष आपत्तियों में उजर लिया गया कि रामसिंह की बड़ी पुत्री किरण व नीमी से बड़ी लड़की पुष्पा और हैं उन दोनों के द्वारा या उनकी ओर से कोई तथाकथित इकरार नामा निष्पादित नहीं हुआ न दावे में उन्हें पक्षकार ही बनाया गया है, जिनका भी इस भूमि में हिस्सा है। अनुबन्ध अस्पष्ट होने से विशिष्ठ आराजी के अभाव में कोई भी डिक्री पाने का अधिकारी वादी नहीं है। तथाकथित अनुबन्ध 9 वर्ष पूर्व का है, स्पष्ट रूप से मयाद बाहर है। प्रतिवादीगण के नाबालिग होने के कारण कानूनन वादी को दावा की मयाद नहीं मिल सकती न ही वादी अनुबन्ध की पालना के लिए तत्पर ही माना जा सकता है और अति विलम्ब व ढ़ीलाई का दोषी है, अत: वह विनिर्दिष्ट अनुपालना की डिक्री पाने का अधिकारी नहीं है। यह भूमि इन्दिरा गांधी नहर परियोजना क्षेत्र (उपनिवेशन क्षेत्र) में स्थित है और गैर खातेदारी भूमि है जिसका हस्तान्तरण कानूनन नहीं कर सकते थे। यह भी जाहिर किया कि वादी राजस्थान का निवासी नहीं है और न ही राजस्थान का मूल निवास प्रमाण-पत्र ही उसके पास है अत: विवादित आराजी क्रय करने का भी उसे अधिकार नहीं था। स्व० रामसिंह ने मनीराम से 20,00/- रूपए कर्ज लेकर 12 बीघा 6 बिस्वा भूमि घरू रहन बाकब्जा दी थी जिसका रहन पांच साल में चूकता हो गया और फर्जी इकरारनामा के आधार पर उसने भूमि पर कब्जा कर रखा है जो नाजायज है। षड्यंत्र पूर्वक इकरार नामा लिखकर भूमि हड़प करना चाहता है। चूंकि वादी भूमि पर नाजायज कब्जा कर रखा है अत: प्रतिवादीगण दावा हाजा के जरिए काउण्टर क्लेम कब्जे की डिक्री पाने के भी अधिकारी हैं। इस प्रकार

दावा खारिज करने की इस्तदुआ की और कब्जे की डिक्री चाही। प्रतिवादी संख्या 1 व 2 शिशपाल सिंह व गोविन्द सिंह की ओर से अलग से वही जवाब पेश हुआ, जो अन्य प्रतिवादीगण का था।

वादी की ओर से प्रतिवादीगण के काउण्टर क्लेम का उत्तर अलग से पेश किया गया और जाहिर किया कि काउण्टर क्लेम के पैरा 10 में यह असत्य कथन किया गया कि वादी के मुखत्यार आम मनीराम ने वादग्रस्त भूमि पर जबरदस्ती कब्जा किया हो। बल्कि वास्तविकता यह है कि रामसिंह जो प्रतिवादी संख्या 1 का पति व प्रतिवादी संख्या 2 से 6 का पिता है, ने वादग्रस्त कृषि भूमि 9.9.1993 को वादी को विक्रय करने का अनुबन्ध करके 60,000/- रूपए साई के प्राप्त करके अनुबन्ध की आंशिक पालना में कब्जा वादी को सौंपा और तब से वादी विक्रय अनुबन्ध के अन्तर्गतय ही वादग्रस्त भूमि पर काबिज है। कृषि भूमि के बाजार मूल्य पर कोर्ट फीस भी पूरी अदा नहीं की गई है, काउण्टर क्लेम खारिज करने की इस्तदुआ की।

उपरोक्त अभिवचनों के आधार पर अधीनस्थ न्यायालय द्वारा निम्नलिखित तनकियात कायम की गई :

1. आया वादी के साथ प्रतिवादीनी के पति और प्रतिवादीगण सं. 2 ता 6 के पिता रामसिंह ने अपनी कृषि आराजी जिसका विवरण दावे की मद सं0 1 में किया है 31 बीघा का 3100/- रूपया प्रति बीघा की दर से कुल रकम 96100/- रूपये में विक्रय करने का अनुबन्ध दिनांक 9.9.83 को किया और 60,000/- रूपया अनुबन्ण के निष्पादन के समय प्राप्त किया। व वादी को उक्त कृषि आराजी 31 बीघा का कब्जा भी सौंप दिया।

---वादी

2. आया दिनांक 18.7.86 को प्रतिवादीगण ने रामसिंह की मृत्यु होने के पश्चात पूर्व के अनुबंध दिनांक 9.9.83 की पुष्टि करते हुवे अनुबंध का नविनीकरण 2000/- रूपया प्राप्त कर किया और यह नया इकरारनामा निष्पादित किया गया।

.---वादी

3. आया वादी विक्रय अनुबंध के पंजीकरण हेतु हमेशा से इच्छुक एवं तत्पर रहा है।

---वादी

4. आया यह इकरारनामे फर्जी और बिना बदल है। यदि हां तो इसका दावे पर क्या असर है।

---प्रतिवादी

5. आया रामसिंह की बड़ी पुत्री किरण और पुष्पा के द्वारा इकरारनामा दिनांक 18.7.86 निष्पादित नहीं है और ना उन्हें दावे में पक्षकार नियोजित नहीं किया है और उन्हें दावे में आवश्यक पक्षकार नहीं बनाया है इसका दावे पर क्या असर है।

---प्रतिवादी

6. आया दावा अन्दर मियाद है।

---वादी

7. आया जवाब दावा की मद सं. 18 के अनुसार गैर खातेदारी भूमि का हस्तान्तरण नहीं हो सकता यदि हां तो इसका दावे पर क्या असर है।

---प्रतिवादी

8. आया इस कृषि भूमि का कब्जा मनीराम या कब्जा जवाबदावा की मद सं. 20 के अनुसार 12 बीघा 6 बिस्वा भूमि का कब्जा किया गया था और रहन चुकती हो गया था वादी का विवादित भूमि पर कब्जा नहीं है।

---प्रतिवादी

9. आया काउन्टर क्लेम डिक्री होने योग्य है और कब्जा आराजी प्रतिवादीगण प्राप्त करने के अधिकारी हैं।

---प्रतिवादी

10.सहायता।

इसके पश्चात् दोनों पक्षों की तरफ से साक्ष्य प्रस्तुत हुई। वादी की ओर से अपनी जुबानी साक्ष्य में पी.ड.1 रणवीर सिंह, पी.ड.2 बेगराज, पी.ड.3 धन्नाराम, पी.ड.4 चानणमल, पी.ड.5 मनीराम व पी.ड.6 किशनलाल के बयान कराए गए। प्रतिवादीगण की ओर से कोई जुबानी साक्ष्य पेश नहीं हुई। प्रदर्श-1 से लगायत प्रदर्श 4 दस्तावेजात भी प्रदर्शित हुए। दोनों पक्षों की बहस सुनने के बाद अधीनस्थ न्यायालय द्वारा तनकी नम्बर 1 कि वादी के साथ प्रतिवादी सं.1 के पति व प्रतिवादी संख्या 2 से 6 के पिता रामसिंह ने दिनांक 9.9.1983 को 96,100/- रूपए में 31 बीघा भूमि का विक्रय का

अनुबन्ध किया और 60,000/- रूपए अनुबन्ध के निष्पादन के समय प्राप्त किए और उक्त कृषि भूमि का कब्जा भी सौंप दिया। यह तनकी वादी के पक्ष में तय की है। इसी प्रकार तनकी नम्बर 2, दिनांक 18.7.1986 को अनुबन्ध रामसिंह की मृत्यु के बाद दिनांक 9.9.1983 के इकरार अनुबन्ध की पुष्टि करते हुए अनुबन्ध का नवीकरण 2,000/- रूपए प्राप्त करके किया। यह तनकी भी वादी के पक्ष में तय की है। तनकी नम्बर 3 भी वादी के पक्ष में तय की कि वादी अपनी शर्तो की पालना करने को हमेशा तत्पर व इच्छुक रहा। इकरार नामा फर्जी व बिना बदल होने के बारे में तनकी नम्बर 4 बनी। वादी के गवाह से कोई भी सुझाव ऐसे नहीं दिए गए न ही प्रतिवादी ने खण्डन में कोई साक्ष्य पेश की। तनकी नम्बर 4 प्रतिवादी के विरूद्ध एवं वादी के पक्ष में तय हुई। तनकी नम्बर 5, जो प्रतिवादी संख्या 2 व 3 के जवाब में जो आक्षेप उठाए गए थे, कि गड़ी पुत्री किरण व पुष्पा द्वारा 18.7.1986 का इकरार नामा निष्पादित नहीं किया गया है, उन्हें वाद में पक्षकार नहीं बनाया गया। मगर रेकर्ड पर आदेश 1 नियम 10 सी.पी.सी. का प्रार्थना-पत्र दिनांक 11.2.1992 का पेश होने पर किरण व पुष्पा को पक्षकार बना दिया गया था और इसका संशोधित शीर्षक भी पेश कर दिया गया था। पप्पूड़ी की मृत्यु होने के बाद उसके कायम मुकाम भी रेकर्ड पर आ चुके हैं, अत: यह एतराज भी प्रतिवादी का शेष नहीं रहा। इकरार नामा पर किरण व पप्पूड़ी के हस्ताक्षर नहीं होने का क्या प्रभाव है, इस सम्बन्ध में इकरार नामा रामसिंह द्वारा निष्पादित करना पाया गया। बाद का इकरार नामा का जहां तक प्रश्न है,चूंकि वह इकरार नामा प्रवर्तनीय है, अत: इसके लिए और रामसिंह द्वारा किए गए इकरार से सभी कायम मुकाम आबद्ध थे, अत: इसका

कोई विपरीत असर पड़ना नहीं पाया और यह तनकी भी प्रतिवादी के विरूद्ध तय हुई। वाद मयाद में होना भी तनकी नम्बर 6 के निर्णय में पाया गया। चूंकि इकरार पालना की कोई तारीख तय नहीं की गई थी और प्रतिवादी इकरार की पालना करने से इनकार करता है उस तारीख से मयाद चालू होना पाई गई। भूमि का हस्तान्तरण कानून अनुसार नहीं किया जा सकता, जो एतराज तनकी नम्बर 7 में उठाया गया, यह तनकी प्रतिवादी के विरूद्ध तय की गई। रामसिंह ने मुखत्यार मनीराम से 20,000/- रूपए कर्ज लेकर 12 बीघा 6 बिस्वा भूमि रहन रखी गई, जिसकी रकम की अदायगी पांच साल में हो चुकी और भूमि पर वादी का कब्जा नाजायज होने के सम्बन्ध में जो थी, प्रतिवादी की कोई साक्ष्य पेश नहीं हुई। पी.ड.5 मनीराम ने इस सुझाव को प्रत्याख्यात किया कि प्रतिवादी रामसिंह ने उससे 20,000/- रूपए अपनी लड़कियों की शादी में कर्जा लिया और अपनी 12 बीघा 6 बिस्वा कृषि भूमि रहन रखी हो। उसका स्पष्ट कथन रहा कि वह भूमि वादान्तर भूमि से अलग थी, जिसका अलग से दावा किया हुआ है। इसी प्रकार तनकी नमबर 9 भी इसी आधार पर होने वह भी विरूद्ध तय की गई। तनकी नम्बर 10 के निर्णय में यह पाया गया कि वादी 9.9.1983 के इकरार नामा प्रदर्श 1 की विनिर्दिष्ट अनुपालना में डिक्री पाने का अधिकारी है। वादी का कब्जा भी पाया गया। प्रतिवादी पप्पूड़ी के उत्तराधिकारी पप्पू ने नाबालिग होने के कारण विक्रय विलेख रजिस्ट्रीकृत नहीं कराया और अन्य दो विक्रय विलेख रजिस्ट्रीकृत कराना नहीं चाहते, शेष प्रतिवादीगण ने अपने हिस्से की 27 बीघा भूमि का विक्रय विलेख रजिस्ट्रीकृत करा दिया, इन परिस्थितियों को देखते हुए प्रतिवादी संख्या 4, 6 व 8/1 और 8/2 के विरूद्ध

मात्र इकरार नामा प्रदर्श 1 के अनुसार शेष 4 बीघा भूमि के रू.3100/- प्रतिबीघा की दर से विक्रय विलेख के रजिस्ट्रीकृत कराए जाने का वाद डिक्री किया गया और वादी को बेदखल किए जाने के विरूद्ध अवरूद्ध करते हुए स्थाई निषेधाज्ञा भी पारित की गई। इससे स्पष्ट हुआ कि प्रतिवादी का काउण्टर क्लेम खारिज हुआ है और वादी का वाद डिक्री हुआ है।

उपरोक्त निर्णय व डिक्री के विरूद्ध यह अपील प्रस्तुत हुई है। अपील प्रतिवादीगण दुर्गा व आचुकी की तरफ से मात्र पेश की गई है। पप्पूड़ी और पप्पूड़ी के कायम मुकाम की ओर से कोई अपील पेश नहीं हुई है।

इस अपील में दोनों पक्षों की बहस सुनी गई, पत्रावली का अवलोकन किया व विचार किया।

योग्य अभिभाषक अपीलाण्ट का प्रथम तर्क यह रहा कि प्रदर्श 1 इकरार नामा 9.9.1983 का मृतक रामसिंह एवं रणवीरसिंह के मध्य होना बताया गया है और उसके बाद प्रदर्श 2 इकरार नामा 18.7.1986 को रामसिंह की मृत्यु के बाद रामसिंह के उत्तराधिकारियों की ओर से करना बताया गया है। इस प्रकार उनका प्रथम तर्क यह रहा कि हिन्दु अवयस्क एवं गार्जियनशिप एक्ट के प्रावधानों को देखते हुए नाबालिग की तरफ से कोई भी इकरार बिना न्यायालय की स्वीकृति के नहीं किया जा सकता था। उनका तर्क है कि प्रदर्श 2 इकरार नामा लिखा गया जब तीन पुत्रियां टोना, दुर्गा व आचुकी, प्रदर्श 2 इकरार नामे के अनुसार ही नाबालिग थी जो क्रमश- 8 साल, 10 साल व 13 साल की थी और उसकी मां की तरफ से यह इकरार नामा किया गया है, जो बिना न्यायालय की स्वीकृति के नहीं किया जा सकता। अत: इस इकरार के अनुसार कोई वाद लाने का अधिकार भी वादी

को नहीं था और न ही नाबालिगान के विरूद्ध कोई डिक्री पारित की जा सकती थी। उनका तर्क है कि रामसिंह की बेवा के अलावा सात पुत्रियां थी उनमें से दो पुत्रियों की ओर से भी इस इकरार नामे पर कोई हस्ताक्षर नहीं किए गए। किरण और पप्पूड़ी के भी हस्ताक्षर नहीं किए गए। प्रदर्श 2 इकरार नामा पर सुरजी, नीमा और लक्ष्मा के ही हस्ताक्षर हैं। प्रथम इकरार नामा 9.9.1983 का था और उसके बाद 18.7.1986 को चूंकि दूसरा इकरार नामा किया गया और इकरार नामे का नवीकरण कराया गया, अत: तमाम वारिसान की तरुफ से भी इकरार नामा नहीं होना और नाबालिगान की तरफ से स्वीकृति नहीं होने से इस इकरार नामे के आधार पर इकरार नामे की विनिर्दिष्ट अनुपालना की कोई डिक्री नहीं दी जा सकती थी और न ही किसी प्रकार की मयाद ही इस इकरार नामे से बढ़ाई जा सकती थी। उनका तर्क है कि दावा 21.10.1991 को पेश किया गया है, जबकि प्रथम इकरार नामा प्रदर्श 1 वर्ष 1983 का है। दूसरा इकरार नामा 18.7.1986 का है, उसके भी करीब पांच साल बाद यह दावा पेश किया गया है। उनका तर्क है कि उपरोक्त बिन्दुओं पर अधीनस्थ न्यायालय द्वारा सही परिपेक्ष्य में विचार नहीं किया गया है।

इसके विपरीत योग्य अभिभाषक रेस्पोंडेण्ट्स की तरफ से तर्क रहा कि अधीनस्थ न्यायालय में इस सम्बन्ध में तनकी नम्बर 1, 2 व 6 बनाई गई थी और तनकी नम्बर 2 के निर्णय से स्पष्ट है कि दिनांक 18.7.1986 को रामसिंह की मृत्यु के बाद 9.9.1983 को इकरार नामे की पुष्टि करते हुए इकरार नामा प्रदर्श 2 निष्पादित किया गया और इसके खण्डन में कोई साक्ष्य पेश नहीं हुई थी और प्रदर्श 1 इकरार नामा, जो रामसिंह ने किया

उसके आधार पर विनिर्दिष्ट अनुपालना की डिक्री पारित की जा सकती है और वह प्रवर्तनीय है। उनका यह भी तर्क है कि इस प्रकरण में हिन्दु अप्राप्तवयता और संरक्षकता अधिनियम की धारा 8 भी लागू नहीं होती क्योंकि प्रदर्श 2 मात्र प्रदर्श 1 की पुष्टि मात्र थी और प्रदर्श 1 रामसिंह स्वयं के द्वारा निष्पादित किया गया था और मात्र अभिस्वीकृति है। प्रदर्श 2 कुछ कायम मुकाम के द्वारा किया गया है और नाबालिगान की ओर से भी मां द्वारा किया गया है, इससे कोई फर्क नहीं पड़ता। प्रदर्श 1 के आधार पर भी दावा चलने योग्य था। मयाद के लिए भी उनका तर्क रहा कि परिसीमा अधिनियम, 1963 के अनुच्छेद 54 के अनुसार चूंकि प्रदर्श 1 में कोई भी पालन के लिए तारीख नियत नहीं की गई थी और उसकी पुष्टि करते हुए प्रदर्श 2 इकरार नामा निष्पादित किया गया जिसमें भी करार के पालन की कोई तारीख नहीं थी, अत: रजिस्ट्री कराने से इनकार करने से तीन वर्ष की अवधि में वाद पेश किया जा सकता है। इस सम्बन्ध में तनकी नम्बर 6 का निर्णय अधीनस्थ न्यायालय ने स्पष्ट रूप से वादी के पक्ष में किया है।

इसके जवाब में योग्य अभिभाषक अपीलाण्ट का तर्क रहा कि प्रदर्श 1 के आधार पर दावा नहीं लाया जा सकता क्योंकि प्रदर्श 2 के आधार पर पूर्व इकरार का नवीयन हो चुका है अत: पूर्व इकरार नामे के आधार पर दावा नहीं लाया जा सकता और दूसरे इकरार नामे में सभी कायम मुकाम के हस्ताक्षर नहीं है, इस परिस्थिति को देखते हुए और नाबालिगान की तरफ से कोई स्वीकृति न्यायालय से नहीं ली गई, यह दावा चलने योग्य नहीं था।

मेरे द्वारा योग्य अभिभाषक अपीलाण्ट के प्रथम तर्को पर विचार किया

गया एवं दावे का अवलोकन किया गया। दावे के अवलोकन से स्पष्ट है कि प्रथम इकरार नामा 9.9.1983 को मृतक रामसिंह द्वारा रणवीर सिंह के साथ किया गया था और 96,100/- रूपए में 31 बीघा खेत बेचने का करार किया था। 60,000/- रूपए उसी दिन साई के लिए प्राप्त कर लिए और कब्जा भी वादी को सौंप दिया। भूमि का पट्टा व विक्रय स्वीकृति प्राप्त होने के बाद भूमि का विक्रय वादी के पक्ष में रजिस्ट्री कराने का करार किया गया और 36,100/- रूपए भी वक्त रजिस्ट्री प्राप्त करना तय किया। इसका इकरार नामा भी रामसिंह ने निष्पादित करके वादी को सौंपा। अनुबन्ध के करीब 18 माह पश्चात् रामसिंह की मृत्यु हो गई और प्रतिवादीगण को संयुक्त रूप से उत्तराधिकार में मिली, तब 18.7.1986 को उपरोक्त अनुबन्ध 9.9.1983 की पुष्टि करते हुए नवीकरण किया गया और 2,000/- रूपए भी विक्रय अनुबन्ध पेटे प्राप्त किए। बेयनामा की रजिस्ट्री तारीख विक्रय स्वीकृति के पश्चातद्य कराना स्वीकार किया गया और 34,100/- रूपए रजिस्ट्री कराते समय देना तय हुआ। वादीगण का यह भी केस रहा कि वादी अपने जिम्मे के अनुबन्ध की शर्तो का पालन करने को सदैव तत्पर व इच्छुक था और अभी है। चूंकि रामसिंह ने अपने जीवनकाल में स्वीकृति प्राप्त नहीं की और उसके बाद प्रतिवादीगण भी भूमि का बेयनामा रजिस्टर्ड कराने के लिए गुरेज कर रहे हैं। दिनांक 5.10.1991 को वादी ने प्रतिवादीनी से गांव जाकर शेष रकम प्राप्त करके बेयनामा वादी के पक्ष में रजिस्टर्ड करवाने का कहा तो वह इनकार हो गई। इस प्रकार इनकारी की तारीख से यह दावा मयाद में होना बताया गया है। वादी की साक्ष्य मात्र पेश हुई है, प्रतिवादीगण की ओर से कोई साक्ष्य पेश नहीं हुई। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा वादी की

साक्ष्य पी.ड.1 रणवीर सिंह, पी.ड.2 बेगराज और पी.ड.3 धन्नाराम के बयानो पर विश्वास करते हुए रामसिंह द्वारा 96,100/- रूपए में 31 बीघा खेत विक्रय करने का सौदा वादी से किया था और प्रदर्श 1 इकरार नामा निष्पादित करना प्रमाणित पाया और 60,000/- रूपए भी उसी रोज अदा किए गए, प्रमाणित पाया और तनकी नम्बर 1 वादी के पक्ष में तय की गई।

मेरे द्वारा भी उपरोक्त साक्ष्य का अवलोकन किया गया। उपरोक्त गवाहों के बयानो से और प्रदर्श 1 के अवलोकन से मैं तनकी नम्बर 1 के निर्णय में कोई भी गलती नहीं पाता। प्रतिवादी की कोई भी साक्ष्य तरदीद में नहीं आई है। इसी प्रकार अधीनस्थ न्यायालय द्वारा तनकी नम्बर 2 के निर्णय के लिए भी पी.ड॰2 बेगराज, पी.ड.5 मनीराम व पी.ड.6 किशनलाल के बयानो से प्रदर्श 2 इकरार नामा तहरीर व तकमील करना प्रमाणित पाया और 2,000/- रूपए और प्राप्त किए। इस प्रकार वादी की तमाम साक्ष्य से प्रदर्श 2 का निष्पादन करना भी प्रमाणित पाया गया।

इस न्यायालय के समक्ष मात्र यही प्रश्न रहता है कि क्या नाबालिग बच्चियों की तरफ से यह इकरार नामा निष्पादित किया जा सकता था और क्या धारा 8 हिन्दु अप्राप्तवयता और संरक्षकता अधिनियम से दावा वर्जित है। इस सम्बन्ध में मैं इतना ही लिखना चाहूंगा कि प्रदर्श 1 इकरारनामा के आधार पर भी वाद किया जा सकता था, इसमें कोई मुमानियत नहीं थी और प्रदर्श 1 इकरार नामे की पुष्टि करते हुए प्रदर्श 2 इकरार नामा लिछमा बेवा रामसिंह व उसकी पुत्रियों सुरजी व नीमा द्वारा तहरीर तकमील किया गया है, इसमें कोई कानूनी गलती नहीं है और टोना, दुर्गा व आचुकी नाबालिग होने मात्र से पूर्व के इकरार नामे की पुष्टि करते

हुए नया इकरार नामा जो लिखा गया है वह बेचान की परिभाषा में नहीं आता, मात्र इकरार की ही परिभाषा में आता है। प्रदर्श 1 इकरार नामे के आधार पर भी दावा किया जा सकता था। चूंकि इकरार नामा प्रदर्श 2 भी रामसिंह के कायम मुकाम द्वारा लिखा गया है और इसमें दो बच्चियों के दस्तखत होना भी नहीं पाए जाते जिसमें किरण व पप्पूड़ी बताई गई है जो उस समय मौजूद भी नहीं थी। इस प्रकार कुछ कायम मुकाम द्वारा इस इकरार नामे की पुष्टि की गई थी और नाबालिगान की तरफ से मां के द्वारा हस्ताक्षर किए गए हैं इससे धारा 8 हिन्दु अप्रासवयता और संरक्षकता अधिनियम के प्रावधान के कोई विपरीत असर इस प्रकरण में नहीं पड़ता और न ही धारा 62 संविदा अधिनियम का कोई विपरीत प्रभाव पड़ सकता है क्योंकि संविदा के नवीकरण के लिए जो पूर्व की संविदा में पक्षकार थे वे ही पक्षकार दूसरी संविदा में होने चाहिए और पूर्व की संविदा और बाद की संविदा में पक्षकार एक ही होने चाहिए। साथ ही पूर्व की संविदा को प्रतिस्थापित करने या समाप्त करने या परिवर्तित करने के लिए नई संविदा होनी चाहिए तभी यह आवश्यक होता है कि पूर्व की संविदा की पालना नहीं की जावे। इस सम्बन्ध में मैं धारा 62 को उद्धृत करना चाहूंगा, जो इस प्रकार है :

> "**Effect of novation, rescission and alteration of contract.--** If the parties to a contract agree to substitute a new contract for it, or to rescind or alter it, the original contract need not be performed."

उपरोक्त प्रावधान को देखने से और प्रदर्श 1 व 2 के अवलोकन से स्पष्ट है कि प्रदर्श 1 इकरार मृतक रामसिंह और रणवीर सिंह के बीच हुआ था और रामसिंह की मृत्यु के बाद उसके कथित कायम मुकाम द्वारा ही पूर्व के इकरार नामे की पुष्टि मात्र की है। न तो पूर्व के इकरार को नए इकरार से प्रतिस्थापित किया गया और न ही पूर्व के इकरार को समाप्त ही किया गया है न उसमें कोई परिवर्तन ही किया गया है। इस प्रकार न तो प्रदर्श 2 में एक ही पक्षकार नहीं है जो पूर्व के प्रदर्श 1 इकरार नामे में थे और

रामसिंह के कायम मुकाम सभी के द्वारा हस्ताक्षर भी नहीं है। पूर्व के इकरार नामे में किसी प्रकार का कोई परिवर्तन नहीं किया गया न ही समाप्त किया गया है। इस प्रकार धारा 62 संविदा अधिनियम के प्रावधान इस प्रकरण में लागू नहीं होते और मैं योग्य अभिभाषक अपीलाण्ट के इस तर्क से सहमत नहीं कि धारा 62 से पूर्व का इकरार नामा समाप्त हो गया। प्रदर्श 1 व प्रदर्श 2 के अवलोकन से यही नतीजा निकाला जाता है कि प्रदर्श 2 इकरार नामे में प्रदर्श 1 इकरार नामे का लिखना स्वीकार किया है और 60,000/- रूपए पेशगी बतौर साई के लेना भी स्वीकार किया है। चूंकि डेढ़ साल निकल चुका था और पति की मृत्यु हो गई थी और पति का स्वर्गवास हो जाने से भूमि विक्रय की स्वीकृति प्राप्त नहीं की जा सकी थी और न ही रजिस्ट्री हो सकी थी अत: लिछमा, सुरजी व नीमा, जो बालिग थी व नाबालिगान की तरफ से पुन: यह इकरार नामा लिखा गया है। नाबालिगान की तरफ से मां के द्वारा लिखा गया है और दो लड़कियों के हस्ताक्षर भी नहीं है जिसमें एक पप्पूड़ी व एक किरण है। इस प्रकार पूर्व के इकरार नामे को न तो समाप्त किया गया और न ही किसी शर्त को बदला ही गया है। पूर्व के इकरार नामे की मात्र अभिस्वीकृति मात्र में यह प्रदर्श 2 दस्तावेज माना जा सकता है जो भी तमाम कायम मुकाम द्वारा नहीं किया गया है। नाबालिगान की तरफ से प्राकृतिक वली द्वारा किया गया है। इस हद तक योग्य अभिभाषक अपीलाण्ट के तर्को से मैं सहमत हूं कि धारा 8 संविदा अधिनियम के प्रावधानों के अनुसार यदि नया इकरार नामा नाबालिगान की तरफ से होता तो धारा 8 हिन्दु अप्राप्तवयता और संरक्षकता अधिनियम के तहत न्यायालय की स्वीकृति ली जानी आवश्यक थी, मगर

इसमें ऐसी कोई स्वीकृति नहीं ली गई है, फिर भी इस प्रकरण के गुणावगुण पर कोई असर नहीं पड़ता क्योंकि प्रदर्श 1 इकरार नामा रामसिंह के द्वारा लिखा गया था और उस इकरार नामे से उसके कायम मुकाम सभी पाबन्द थे। इस प्रकार प्रदर्श 1 के आधार पर ही यह दावा चल सकता था इसमें कोई भी मुमानियत नहीं है।

जहां तक मयाद का प्रश्न है, अधीनस्थ न्यायालय द्वारा तनकी नम्बर 6 के निर्णय में कानून की स्थिति को पूर्ण रूप से अवलोकित किया है और धारा 54 मयाद अधिनियम के प्रावधानों को देखते हुए, चूंकि कोई भी समय सीमा इकरार नामे की पालना के बारे में नहीं रखी गई थी, सम्बन्धित अधिकारियों से भूमि के विक्रय सम्बन्धी स्वीकृति हासिल करने की शर्त थी और कब्जा दिया जा चुका था। बकाया रकम देकर रजिस्ट्री मात्र करानी थी। इस प्रकार किसी भी प्रकार की कोई समय सीमा पालना के सम्बन्ध में नहीं रखी गई थी। इस प्रकार रजिस्ट्री कराने से इनकार करने की तारीख से ही मयाद लागू होती है, यह स्पष्ट है और इस प्रकरण में वादी ने यही प्लीड किया है कि रजिस्ट्री कराने से इनकारी दिनांक 5.10.1991 को की गई, इन परिस्थितियों को देखते हुए मैं योग्य अभिभाषक अपीलाण्ट के तर्क से सहमत नहीं कि दावा मयाद में नहीं हो और नाबालिगान के सम्बन्ध में न्यायालय से स्वीकृति नहीं लेने से प्रदर्श 2 के आधार पर दावा नहीं चल सकता हो और पूर्व के इकरार नामे का प्रदर्श 2 से नवीकरण हो गया हो और प्रथम इकरार समाप्त हो गया हो, नहीं माना जा सकता। वास्तव में प्रकरण की परिस्थितियों पर आवें कि दावे के बाद इस प्रकरण में परिस्थितियां परिवर्तित हुई, मात्र तीन प्रतिवादी आचुकी, दुर्गा व पप्पुड़ी को

छोड़कर सभी प्रतिवादीगण द्वारा 27 बीघा भूमि की रजिस्ट्री वादी के नाम करवा भी दी गई है। पप्पूड़ी के बच्चे चूंकि नाबालिग हैं अत: बेयनामा रजिस्टर्ड भी नहीं हो सका है। आचुकी व दुर्गा रजिस्ट्री कराने को तैयार नहीं है। वादी आज भी रजिस्ट्री के लिए तैयार है। आचुकी व दुर्गा चूंकि रामसिंह की नाबालिग बच्चियां थी वे रामसिंह के द्वारा प्रदर्श 1 इकरार नामा से पाबन्द हैं। इस प्रकार प्रदर्श 2 लिखा गया तब वे चाहे नाबालिग हो और न्यायालय की स्वीकृति नहीं ली गई हो, इसका प्रकरण के गुणावगुण पर कोई असर नहीं पड़ता और प्रदर्श 1 इकरारनामा, जो रामसिंह ने किया, से सभी कायम मुकाम पाबन्द हैं। इस प्रकार मैं योग्य अभिभाषक अपीलाण्ट के प्रथम तर्को सह सहमति नहीं रखता।

योग्य अभिभाषक अपीलाण्ट का अगला तर्क यह रहा कि धारा 13 उपनिवेशन अधिनियम के प्रावधानों के अनुसार पूर्व में कोई भी स्वीकृति सक्षम अधिकारी द्वारा इकरार नामा करने के पूर्व नहीं ली गई और बिना स्वीकृति के यह इकरार नामा बेचान का किया गया है जो कानून अनुसार नहीं किया जा सकता और कानून से बाधित है। इस सम्बन्ध में योग्य अभिभाषक अपीलाण्ट द्वारा अपने तर्क समर्थन में 1983 डब्ल्यू एल सी (यू सी) 252 (सांवत सिंह वगै. बनाम बोर्ड ऑफ रेवेन्यू), ए आई आर 1983 इलाहबाद 116 (नवीन चन्द्र शर्मा बनाम 6th एडिशनल डिस्ट्रीक्ट एण्ड सेशन्स जज, मेरठ) एवं ए आई आर 1985 देहली 383 (युनीवर्सल प्लास्ट लि. बनाम संतोष कुमार गुप्ता) पर आए विनिश्चय पेश किए और धारा 13 उपनिवेशन अधिनियम के प्रावधानों की ओर ध्यान आकर्षित किया।

इसके विपरीत योग्य अभिभाषक रेस्पोंडेण्ट की तरफ से तर्क रहा कि

धारा 13(1) उपनिवेशन अधिनियम के प्रावधान इस प्रकरण में लागू नहीं होते। सांवत सिंह वगै. बनाम बोर्ड ऑफ रेवेन्य (उपरोक्त) वाले विनिश्चय, जो योग्य अभिभाषक अपीलाण्ट ने प्रस्तुत किया, के सम्बन्ध में उनका तर्क रहा कि यह विनिश्चय इस प्रकरण के तथ्यों पर लागू नहीं होता क्योंकि उक्त विनिश्चय के पैरा 3 में बेचान नामा बिना स्वीकृति के रजिस्ट्री करा दिया गया था, जबकि इस मामले में मात्र बेचान का इकरारहुआ है, जो विधि अनुरूप है और बेचान नामा इकरार में स्पष्ट शर्त रखी गई है कि बेचान नामा सक्षम अधिकारी से स्वीकृति प्राप्त करने के बाद ही निष्पादित किया जाएगा। इस प्रकार मात्र इकरार नामा लिखने मात्र से सम्पति के स्वत्व,हित या भार प्राप्त नहीं होता और न ही धारा 13(1) उपनिवेशन अधिनियम के प्रावधान ही लागू होते हैं। इस सम्बन्ध में उन्होंने 2003 ए आई आर एस सी डब्ल्यू 2590 (रमेश चन्द्र आर्दवातिया बनाम अनिल पंजवानी) पर आए विनिश्चय पेश किया।

मेरे द्वारा दोनों पक्षों द्वारा प्रस्तुत उपरोक्त विनिश्चयों का आदर पूर्वक अवलोकन किया गया। योग्य अभिभाषक अपीलाण्ट द्वारा प्रस्तुत विनिश्चय सांवत सिंह वगै. बनाम बोर्ड ऑफ रेवेन्यू (उपरोक्त) वाले विनिश्चय में धारा 13 उपनिवेशन अधिनियम के प्रावधानों की व्याख्या की गई है और जागीरदारों की जागीर रीज्यूम होने पर जो स्थिति बनी और खुदकाश्त जो भूमि थी उस सम्बन्ध में व्याख्या की गई और उस प्रकरण में पूर्व में ही सारी भूमि का बेचान बिना स्वीकृति के कर दिया गया था, जिसे जिलाधीश द्वारा रिज्यूम कर लिया गया और राजस्व मण्डल द्वारा भी उसे सही माना गया और जो हस्तांतरी थे उन्हें भूमि खाली कराने का आदेश दिया गया। उस

प्रकरण में यह भी प्रश्न उठा था कि जो खुद काश्त कमीश्नर द्वारा भूमि पूर्व जागीरदारों को आवंटित की गई है, जिलाधीश को ऐसे हस्तांतरण को अवैध घोषित करने का अधिकार नहीं था। इस न्यायालय द्वारा उपरोक्त परिस्थितियों में धारा 13 उपनिवेशन अधिनियम के प्रावधान लागू होना माना। डिप्टी मिनिस्टर को निगरानी सुनने के कोई अधिकार नहीं थे। अवैध लाभ उठाने के लिए जो भूमि का बेचान किया गया था, कानून का उल्लंघन माना गया और उन परिस्थितियों में यह विनिश्चय दिया गया था। मगर इस प्रकरण में तथ्य भिन्न हैं। इस प्रकरण में मात्रबेचान का इकरार नामा ही किया गया है और इकरारनामे में भी शर्त रखी गई है कि नियमानुसार स्वीकृति लेने के बाद ही बेचान किया जाएगा।

इसी प्रकार योग्य अभिभाषक अपीलाण्ट द्वारा प्रस्तुत अन्य विनिश्चय नवीन चन्द्र शर्मा बनाम 6th एडिशनल डिस्ट्रीक्ट एण्ड सेशन्स जज, मेरठ (उपरोक्त) वाले प्रकरण में यू.पी.अरबन बिल्डिंग्स (रेग्यूलेशन ऑफ सबलेटिंग, रेण्ट एण्ड एविकशन) एक्ट की धारा 11, 13 एवं 31 की व्याख्या की गई है और धारा 11 के प्रावधानों के उल्लंघन में यदि किसी प्रकार की किराएदारी की गई है तो वह संविदा शून्य मानी गई। इस प्रकार उस प्रकरण के जो तथ्य थे, इस प्रकरण से भिन्न थे।

इसी प्रकार युनीवर्सल प्लास्ट लि. बनाम संतोष कुमार गुप्ता (उपरोक्त) वाले विनिश्चय में वूलन टेक्सटाईल्स (प्रोडक्शन एण्ड डिस्ट्रीब्यूशन) कण्ट्रोल ऑर्डर, 1962 के प्रावधानों के विपरीत इकरार नामे के जरिए स्पाइंडल्स का बेचान बिना टेक्सटाईल कमीश्नर की स्वीकृति के किया गया था और उसमें इस प्रकार का निषेध कानून में पूर्ण रूप से बाधित था, इस आधार पर यह

माना गया कि यह बेचान नहीं किया जा सकता।

इसके विपरीत योग्य अभिभाषक रेस्पोंडेण्ट द्वारा रमेश चन्द आर्दवातिया बनाम अनिल पंजवानी (उपरोक्त) विनिश्चय के पैरा 34 पर उन्होंने अपना अधिक जोर दिया है कि संविदा के लिए कोई भी करार किया जाता है तो किसी भी अचल सम्पति में कोई भी स्वामित्व नहीं देता,ख सिद्धान्त दिया गया है।

यहां मैं कुछ अन्य विनिश्चयों के उद्धरण देना चाहूंगा, माननीय उच्चतम न्यायालय ने ए आई आर 1964 सुप्रीम कोर्ट 978 (चांदनी विद्यावति मदेन बनाम डॉ. सी.एल.कटियाल वगै.) के मामले में पैरा 4 व 5 में निम्नलिखित सिद्धान्त दिया गया है :

> "(4) The main ground of attack on this appeal is that the contract is not enforceable being of a contingent nature and the contingency not having been fulfilled. In our opinion, there is no substance in this contention. So far as the parties to the contract are concerned, they had agreed to bind themselves by the terms of the document executed between them. Under that document it was for the defendant-vendor to make the necessary application for the permission to the Chief Commissioner. She had as a matter of fact made such an application but for reasons of her own decided to withdraw the same. On the findings that the plaintiffs have always been ready and willing to perform their part of the contract, and that it was the defendant who willfully refused to perform her part of the contract, and that it was the defendant who willfully refused to perform her part of the contract, and that time was not of the essence of the contract, the Court has got top enforce the terms of the contract and to enjoin upon the defendant-appellant to make the necessary application to the Chief Commissioner. It will be for the Chief Commissioner to decide whether or not to grant the necessary sanction.
>
> (5) In this view of the matter, the High Court was entirely correct in decreeing the suit for specific

performance of the contract. The High Court should have further directed the defendant to make the necessary application for permission to the Chief Commissioner, which was implied in the contract between the parties. As the defendant-vendor, without any sufficient reasons, withdrew the application already made to the Chief Commissioner, the decree to be prepared by this Court will add the clause that the defendant, within one month from to-day, shall make the necessary application to the Chief Commissioner or to such other competent authority as may have been empowered to grant the necessary sanction to transfers like the one in question, and further that within one month of the receipt of that sanction she shall convey to the plaintiffs the property in suit. In the event of the sanction being refused, the plaintiffs shall be entitled to the damages as decreed by the High Court. The appellant sought to raise certain other pleas which had not been raised in the High Court; for example, that this was not a fit case in which specific performance of contract should be enforced by the Court. This plea was not specifically raised in the High Court and the necessary facts were not pleaded in the pleadings. It is manifest that this Court should not allow such a plea to be raised here for the first time."

इसी प्रकार ए आई आर 1970 सुप्रीम कोर्ट 546 (नाथुलाल बनाम फूलचन्द) वाले प्रकरण में माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा पैरा 5 में निम्न सिद्धान्त दिया है :

"5. Under the terms of the agreement Nathulal had undertaken to get the name of his brother Chittarmal removed from the revenue records and to get his own name entered, but the lands continued to stand recorded in the name of Chittarmal till October 6, 1952, and before that date Nathulal rescinded the contract. Again by virtue of Section 70 (4) of the Madhya Bharat Land Revenue and Tenancy Act 66 of 1950, Phoolchand not being an agriculturist the land could not be sold to him without the sanction of the State Government. In the absence of any specific clause dealing with this matter, a condition that Nathurlal will secure the sanction under Section 70(4) after paying the appropriate fee must be implied for it is well settled that where by stature property is not

> transferable without the permission of the authority, an agreement to transfer the property must be deemed subject to the implied the sanction of the authority concerned"

इसी प्रकार इस न्यायालय के विनिश्चय आई एल आर 1968 राजस्थान 1009 (प्रताप सिंह बनाम रामसिंह) वाले प्रकरण में निम्न सिद्धान्त दिया गया है :

> "A reading of these conditions shows that an absolute prohibition was no placed against the sale of a vacant plot and the State Government merely reserved, inter alia the right to "forfeit" the plots after remitting the sale price. There was nothing in the pattas which could be said to prohibit the sale absolutely or to make it void or illegal"

माननीय उच्चतम न्यायालय व इस न्यायालय के विनिश्चयों को देखते हुए, मैं योग्य अभिभाषक अपीलाण्ट के तर्को से सहमति नहीं रखता। इस प्रकरण में जो इकरार नामा किया गया था उस इकरार नामे में ही स्पष्ट शर्त थी कि बेचान की स्वीकृति लेने के बाद ही इस भूमि की रजिस्ट्री करवाई जाएगी और बाद में दूसरा इकरार नामा लिखा गया उसमें भी यही शर्त लिखी गई कि चूंकि रामसिंह के जीवनकाल में विक्रय की स्वीकृति हासिल नहीं की जा सकी थी अत: विक्रय स्वीकृति हासिल करने के बाद एक माह के अन्दर रजिस्ट्री कराई जाएगी। इस प्रकार जब स्वयं इकरार नामे में बेचान की स्वीकृति के बाद ही रजिस्ट्री कराने की शर्त लिखी गई है, माननीय उच्चतम न्यायालय व इस न्यायालय के उपरोक्त विनिश्चयों को देखते हुए धारा 13 उपनिवेशन अधिनियम के प्रावधानों के तहत स्वीकृति नहीं लेकर इकरार किए जाने मात्र से कोई भी लाभ अपीलाण्ट को मिलने योग्य नहीं था न ही इसका फायदा अपीलाण्ट ले सकता है। मैं योग्य

अभिभाषक अपीलाण्ट के इन तर्को से सहमति नहीं रखता।

योग्य अभिभाषक अपीलाण्ट का इसके बाद यह तर्क रहा कि वादी हरियाणा का रहने वाला है, राजस्थान का रहने वाला नहीं था और राजस्थान का चूंकि सद्भाविक निवासी नहीं होने से उसके द्वारा यह भूमि खरीदने का इकरार नहीं किया जा सकता था। इस सम्बन्ध में योग्य अभिभाषक अपीलाण्ट द्वारा राज्य सरकार की अधिसूचना दिनांक 30 अगस्त, 1991 की ओर मेरा ध्यान आकर्षित किया, जो इस प्रकार है :

"राजस्थान सरकार
वित्त (ग्रुप-4) विभाग
क्रमांक : प 02(3)वित्त/ग्रुप-4/91 जयपुर, दिनांक 30 अगस्त, 1991

-: अधिसूचना :-

पंजीयन अधिनियम 1908 (केन्द्रीय अधिनियम 16 सन् 1908) जैसाकि पंजीयन संशोधन अधिनियम 1976 (राजस्थान अधिनियम संख्या 16 सन् 1976) द्वारा संशोधित किया गया है कि धारा 22 "ए" के तहत राज्य सरकार एतद द्वारा इन्दिरा गांधी नहर, भाखरा एवं गंगनहर परियोजना के उपनिवेशन क्षेत्र की भूमि के विक्रय के ऐसे दस्तावेजों को लोकनीति के विरूद्ध घोषित करती है, जिनके साथ उप पंजीयक के समक्ष पंजीयन हेतु प्रस्तुत करते समय क्रेता द्वारा निम्न दस्तावेज प्रस्तुत नहीं किये गये हों :

("1") 1971 की मतदाता सूची जिसमें उसका अथवा उसके माता/ पिता/ दादा/ ससुर का नाम अंकित हो,

अथवा

1971 के पूर्व एवं 1971 के बाद की सूची जिसमें उसका नाम अंकित हो,

अथवा

1971 में वह बालिग हो तो 1971 के बाद की सूची जिसमें उसका नाम अंकित हो,

तथा

("2") सक्षम अधिकारी द्वारा जारी क्रेता के राजस्थान के मूल निवासी होने का प्रमाण-पत्र।

राज्यपाल के आदेश से,
ह0
(आर.आर.गुप्ता)
उप शासन सचिव"

यह पंजीयन अधिनियम, 1908 और राजस्थान अधिनियम संख्या 16

सन् 1976 में संशोधित किया गया और धारा 22-ए जोड़ी गई, उसके तहत यह अधिसूचना जारी की गई है। मगर इस सम्बन्ध में योग्य अभिभाषक अपीलाण्ट द्वारा 1998 (1) सिविल कोर्ट केसेज 279 (पंजाब एण्ड हरियाणा) (श्रीमती हरबंस कौर बनाम मन्नासिंह), 1998 (3) सिविल कोर्ट केसेज 420 (बोम्बे) (पाराक्कटे शंकरन केशवन बनाम टी.ए.सुकुमारन) विनिश्चय पेश किए और तर्क किया कि चूंकि धारा 23 संविदा अधिनियम के प्रावधानों के विपरीत संविदा द्वारा यह भूमि खरीद का इकरार किया है और जन नीति के विरूद्ध भी है, अत: इस आधार पर कोई भी अनुतोष वादी को नहीं मिल सकता था न दावा चलने योग्य था।

योग्य अभिभाषक रेस्पोंडेण्ट का इसके विपरीत यह तर्क रहा कि अधिसूचना 30 अगस्त, 1991 को जारी की गई थी। धारा 22-ए हालांकि पूर्व में संशोधित होकर जुड चुकी थी, मगर इस सम्बन्ध में अधिसूचना 30 अगस्त, 1991 को ही जारी की गई है। इस प्रकार यह संशोधन अपीलाण्ट को कोई भी लाभ नहीं दे सकता।

मेरे द्वारा उपरोक्त अधिसूचना का अवलोकन किया गया। यह वर्ष 1991 में जारी की गई है। हालांकि 22-ए में संशोधन पूर्व में हो चुका था, मगर अधिसूचना 30 अगस्त, 1991 को जारी की है और यह बेचान पूर्व के हैं। प्रतिवादी की ओर से इस सम्बन्ध में जवाबदावे के पैरा 19 में एतराज अवश्य लिया गया था, मगर इस सम्बन्ध में प्रतिवादी की ओर से किसी प्रकार की कोई भी साक्ष्य पेश नहीं की गई जो यह प्रमाणित करती कि वादी राजस्थान का सद्भावी निवासी नहीं हो। अत: उनका यह तर्क भी चलने योग्य नहीं है। प्रकरण में बिना गुणावगुण पर जाते हुए, चूंकि यह

अधिसूचना धारा 22-ए पंजीयन अधिनियम के तहत 30 अगस्त, 1991 को जारी की गई है और यह इकरार पूर्व के हैं, जिसका कोई लाभ अपीलाण्ट को नहीं दिया जा सकता।

योग्य अभिभाषक अपीलाण्ट का अन्तिम तर्क यह रहा कि तत्पर एवं इच्छुक होने की कोई साक्ष्य वादी के द्वारा नहीं दी गई थी। इस सम्बन्ध में मैं इतना ही लिखना चाहूंगा कि तनकी नम्बर 1 व 2 का निर्णय अधीनस्थ न्यायालय ने तमाम साक्ष्य के अवलोकन के बाद किया है और प्रतिवादी की ओर से कोई भी साक्ष्य पेश नहीं की गई थी। वादी अपने जिम्मे के तमाम कृत्य को हर वक्त पूरा करने को तत्पर था, इसकी प्लीडिंग भी की गई थी और साक्ष्य भी दी गई थी, जबकि प्रतिवादी की कोई भी साक्ष्य नहीं आई थी। इस प्रकार अन्तिम तर्क भी योग्य अभिभाषक अपीलाण्ट का चलने योग्य नहीं है।

इस प्रकरण में महत्वपूर्ण तथ्य यह है कि इकरार नामे की पूर्ति में अधिकतर भूमि की रजिस्ट्री की जा चुकी है, जो वादी ने अपने बयानो में स्वीकारकिया है और अधीनस्थ न्यायालय ने भी अपने निर्णय में स्पष्ट रूप से माना है कि प्रतिवादी आचुकी, दुर्गा व पप्पुड़ी के उत्तराधिकारियों ने विक्रय विलेख रजिस्ट्रीकृत नहीं कराया। 31 बीघा भूमि में से 27 बीघा भूमि का विक्रय विलेख रजिस्टर्ड भी कराया जा चुका है। चूंकि पप्पुड़ी के उत्तराधिकारी नाबालिग हैं, अत: विक्रय विलेख रजिस्टर्ड नहीं करा सकते। मात्र दो उत्तराधिकारी आचुकी व दुर्गा ही यह विक्रय विलेख रजिस्टर्ड नहीं कराना चाहते हैं। यह अपील मात्र दुर्गा व आचुकी द्वारा ही पेश की गई है, पप्पुड़ी व उसके उत्तराधिकारियों की ओर से कोई अपील नहीं की गई है।

इस प्रकार अधीनस्थ न्यायालय के निर्णय से पप्पुड़ी व उसके उत्तराधिकारी भी कोई एतराज नहीं रखते थे और उनके विरूद्ध निर्णय अन्तिम हो चुका है। इस प्रकार मात्र दो ही उत्तराधिकारी दुर्गा व आचुकी द्वारा रजिस्ट्री नहीं कराई गई और पूरी भूमि का कब्जा पूर्व में ही वादी को दिया जा चुका था और वादी अपने जिम्मे के तमाम कृत्य करने को तत्पर था और आज भी तैयार है। उपरोक्त दो उत्तराधिकारियों की ओर से रजिस्ट्री कराने से इनकार किया गया है। इस सम्बन्ध में अधीनस्थ न्यायालय द्वारा तमाम परिस्थितियों पर विचार करने के बाद जो निर्णय पारित किया है और जो डिक्री अपीलाण्ट आचुकी व पप्पुड़ी के उत्तराधिकारियों के विरूद्ध जारी की है, उपरोक्त निर्णय व डिक्री में मैं कोई भी हस्तक्षेप के आधार नहीं पाता।

फलस्वरूप, इस अपील में कोई बल नहीं होने से, यह अपील मय खर्चा खारिज की जाती है।

उपरोक्तानुसार डिक्री पर्चा बनाया जावे।

(न यायाधिपति कृष्ण कुमार आचार्य)

जी.एन.शर्मा